



REGIONE DEL VENETO
Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. 541 in data 25.10.2006

O M I S S I S

P A R E R E

OGGETTO: Comune di Vigasio (VR)
Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale denominato "Alzeri" in Variante al Piano Regolatore Generale Controdeduzioni.

PREMESSE

- Il Comune di Vigasio (VR), è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 4174 del 25.11.1997 e successivamente modificato.
- Con deliberazione di Giunta Comunale n 58 in data 17.02.2005, esecutiva a tutti gli effetti, viene adottato il Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale, denominato "Alzeri", secondo la procedura dei piani urbanistici attuativi, prevista dall'articolo 5 della L.R. 23/1999.
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 12.05.2005, viene approvato il Programma Integrato e trasmesso per la superiore approvazione con nota n. 8509 del 21.06.2005, pervenuto in Regione Veneto in data 24.06.2005 prot. n.461683.
- La procedura di pubblicazione e deposito è regolarmente avvenuta ed a seguito di essa sono pervenute n.2 osservazioni.
- Il parere di competenza del Consorzio di Bonifica Agro Veronese Tartaro Tione e il relativo parere di compatibilità idraulica del Genio Civile di Verona, sono stati acquisiti agli atti della Regione in data 02.08.2005.
- Il Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica e Ambientale denominato "Alzeri" è stato sottoposto all'esame del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica incaricato della Valutazione Tecnica Regionale, il quale si è espresso con parere favorevole in

conformità al parere n. 264 del 03.08.2005, del Comitato previsto dall'art. 27 della L.R. 11/2004.

- Tale Valutazione Tecnica Regionale è stata fatta propria nelle considerazioni e conclusioni dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2689 in data 20.09.2005, con la quale si riteneva meritevole di approvazione il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale denominato "Alzeri" in variante al Piano Regolatore Generale, previa introduzione di proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985.
- In data 17.12.2005 con deliberazione n. 80 il Consiglio Comunale ha controdedotto alle proposte di modifica.
- Tali controdeduzioni sono state trasmesse per la superiore approvazione con nota n. 18310 del 28.12.2005, Prot. Reg. n. 5471 del 03.01.2006.

PRESO ATTO che le modifiche proposte ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985 sono le seguenti:

"... Quindi, nell'ottica di ricondurre tali Comparti in un ambito più generale con carattere di marginalità, **si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85**, lo stralcio dell'intero Comparto n. 1, e **si propone, sempre ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85**, di ridurre l'interessamento della zona agricola del Comparto 2 e quindi di ridurre l'edificazione su aree a ovest del Comparto stesso, come indicato nella tavola n. 3 Stato di progetto, scale varie e nella tavola n. 4 Planivolumetrico a scala 1:1.000. Pertanto per l'area perimetrata con colore rosso e il numero 1, si propone lo stralcio.

In merito al Comparto 3, che si ritiene ammissibile in quanto risulta la riclassificazione di un'area a servizi in residenziale, **si propone, con proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85**, che il medesimo venga riprogettato in modo da rivalutare beneficio pubblico – privato a seguito dello stralcio operato sul Comparto 1 e la parziale riduzione dell'estensione del Comparto 2.

Si propone pertanto che parte della volumetria così diminuita, a seguito degli stralci effettuati, venga ridistribuita all'interno dei lotti residenziali rimanenti del P.I.R.U.

Invece, in merito al beneficio economico per il Comune, si propone la cessione delle aree verdi e la relativa attrezzatura del verde da parte dei privati.

Pur tuttavia in merito al Comparto n. 3, l'area individuata con perimetro di colore rosso e il numero 2, nella tavola n. 3 Stato di progetto, scale varie e nella tavola n. 4 Planivolumetrico a scala 1:1.000, **se ne propone lo stralcio, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85** e la riclassificazione in zona a servizi, per un ulteriore miglioramento all'impianto insediativo e per motivi di ordine progettuale – compositivo, al fine di creare una maggiore area verde per una migliore fruizione dell'area verde suddetta e per creare un maggiore distacco dal Fiume Tartaro che delimita l'area stessa oggetto del Comparto 3 del Programma Integrato.

Inoltre, sempre nel Comparto 3, data la vicinanza con il nucleo storico dell'antica corte classificata A1, per la nuova volumetria ammessa, si richiama il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 il quale prevede quanto segue, per le altezze degli edifici in zone C contigue o in diretto rapporto visuale con le zone di tipo A: "Le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A predette".

Pertanto, considerata la vicinanza con l'antica corte, si ritiene che le nuove edificazioni debbano avere tipologie edilizie che si inseriscono correttamente nell'intorno circostante.

Quindi si dovranno utilizzare tipologie insediative che si armonizzino con dell'edilizia del luogo, sia per forme architettoniche che per uso dei materiali, evitando inserimenti che possano essere considerati incongrui con il contesto circostante.

Si propone che comunque venga lasciata una fascia verde di 50 metri di inedificabilità, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 61/1985, lungo il fiume vincolato Tartaro, a tutela dello stesso, e che l'edificazione venga concentrata più a Nord in prossimità dell'antica corte esistente.

Si rileva inoltre che, data la presenza nel Comparto 3 di un pozzo di acqua potabile, è fatta salva tutta la normativa sulla tutela delle acque.".

CONSIDERATO CHE:

Per quanto riguarda le proposte di modifica effettuate dalla Regione, il Comune ha controdedotto nei termini stabiliti dall' art. 46 della L.R. 61/85 nel seguente modo:

"Il Comparto 1 del progetto originario è stato completamente stralciato dal Programma, pertanto nella presente versione l'ex Comparto 2 sarà definito Comparto 1, l'ex Comparto 3 sarà definito Comparto 2.

Il Comparto 1 (ex 2) è stato ridisegnato per incrementare la superficie dell'area destinata a zona F servizi a ridosso del Tartaro. La zona F da cedere all'Amministrazione comunale passa da mq 7.314 a mq 10.461. L'area con destinazione a zona 2 ridotta in proporzione, è strutturata parte in lotti singoli, parte in lotti singoli/doppi, in continuità con il tessuto urbanistico esistente dell'area adiacente.

Nel Comparto 2 (ex 3), già modificato in adeguamento alle indicazioni del C.I.S.I. e del Consorzio di Bonifica Agro Veronese Tartaro Tione, viene riproposto il lotto 5, ridisegnato parallelamente al fiume Tartaro. Detta configurazione nasce dal fatto che il Comune necessita in particolare da Via Alzeri di un parcheggio a piastra per manifestazioni popolari.

Le superfici in termini di superficie e volume rispetto alle precedenti versioni sono riassunte nella seguente tabella:

	Progetto approvato Dall'Amm. Com.	Approvato Regione Veneto	Nuova proposta
Sup. terr.	66.670 mq	48.504 mq	48.504 mq
Volume mc	43.811 mq	25.645 mq	22.498 mq
Zona F	24.569 mq	27.716 mq	27.716 mq

.....Il progetto di riqualificazione urbanistica/ambientale, che coinvolge il territorio prossimo al centro di Vigasio attualmente frammentato tra diverse destinazioni non funzionalmente collegate, consente di rimarginare il tessuto urbanistico a vocazione residenziale già esistente nell'intorno.

L'intervento, caratterizzato da alta qualità ambientale nella interposizione tra spazi verdi, parcheggi e residenza si propone di dare continuità all'abitato esistente con l'innesto di nuove zone di espansione residenziale C2 nei comparti 1 e 2 lungo la strada Alzeri. Nei comparti 1 e 2 viene inoltre proposto l'inserimento di nuove zone a servizi F3 a ridosso del Fiume Tartaro. In particolare il Comparto 3 è stato distinto dalla destinazione urbanistica a Z.T.O. C2x con indice

territoriale 1,2 mc/mq. Tale indice appare più adeguato all'area in questione poiché qualitativamente omogeneo alla zona di completamento B adiacente, che ha indice fondiario 1,5 mc/mq."

Nella delibera di controdeduzioni n. 80 del 17.12.2006, si legge che "Il vantaggio economico che il Comune riceve, come si desume dalla tav. 10 – Piano finanziario, consiste nella cessione gratuita di aree a destinazione F3 – Attrezzature pubbliche per un totale di mq 27.716,00 che vengono ceduti dalla ditta proponente il PIRUEA oltre agli standard di urbanizzazione primari e secondari".

VALUTAZIONI E PROPOSTE

In merito alle controdeduzioni fornite dal Comune, si rileva che le stesse recepiscono in gran parte le proposte di modifica regionali, pertanto si esprime un giudizio sostanzialmente positivo.

Nel merito si rileva che è stato stralciato il Comparto 1, in conformità alla proposta di modifica.

La soluzione ora prevista nel Comparto 1 (ex 2) risulta migliorativa e più funzionale, rispetto al disegno insediativo prima proposto, in quanto viene aumentata la superficie destinata a verde, e ridisegnata la viabilità di accesso, pur confermando l'estensione del comparto in difformità alla proposta di stralcio parziale. Pertanto si ritiene condivisibile la nuova proposta, dato che la maggior parte del Comparto non è destinato all'edificazione bensì ad area verde che consente il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche naturali dell'area stessa.

Anche il Comparto 2 non risulta totalmente adeguato alle proposte di modifica. Viene infatti sostanzialmente riproposto il medesimo disegno insediativo, modificando soltanto la conformazione del lotto a sud – est della strada di lottizzazione, garantendo il mantenimento a verde della fascia di tutela del Tartaro. Vengono tuttavia fornite delle ulteriori ed aggiuntive motivazioni a sostegno di quest'ultima soluzione progettuale, senza peraltro indicare con precisione l'area che si intende adibire a parcheggio e la cui attuazione sembra impedire la traslazione del lotto sopra citato a nord – ovest.

Pertanto non si ritiene di condividere quanto riproposto e si ribadisce quanto formulato nel parere n. 264 del 03.08.2005., allegato alla D.G.R.V. n. 2689 del 20.09.2005, e cioè che venga stralciata l'area individuata con perimetro di colore rosso e il numero 2, nella tavola n. 3 Stato di progetto, e che la medesima venga riclassificata in zona a servizi, per un ulteriore miglioramento all'impianto insediativo e per motivi di ordine progettuale – compositivo, al fine di creare una maggiore area verde, per una migliore fruizione dell'area verde suddetta e per creare un maggiore distacco dal Fiume Tartaro, che delimita l'area stessa oggetto del Comparto 2 del Programma Integrato.

Pur tuttavia si prescrive che il volume così ridotto, a seguito dello stralcio, venga redistribuito all'interno del comparto, mantenendo il volume complessivo come proposto.

Si individua con un perimetro apposito, in colore rosso, nelle tavole n. 3 e n. 4, l'area verde da cedere al Comune, quale beneficio economico, nei confronti dello stesso, che ora risulta di 27.716 mq, mentre precedentemente aveva una superficie 25.767,00 mq. Indipendentemente dai valori espressi dai metri quadrati l'area da cedere a verde, come beneficio economico extra standard, non dovrà comunque essere inferiore alle aree perimetrate in colore verde nelle tavole n. 3 e n. 4.

In adeguamento a quest'ultima prescrizione vanno adeguati conseguentemente gli elaborati:

- allegato 10 Piano finanziario e computo metrico estimativo;

- allegato 11 Schema di Convenzione.

Nello schema di convenzione si prescrive venga meglio precisato che tutte le aree corrispondenti a standard primari: parcheggi, verde pubblico; strade, verde pubblico extra standard devono essere oltre che cedute anche realizzate.

Si prescrive comunque che le aree a verde extra standard, vengano sistemate a prato in modo da renderle fruibili e perseguire una effettiva riqualificazione dell'area che verrebbe a mancare se le aree rimanessero nello stato attuale.

Si ribadisce inoltre, il rispetto del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 per le costruzioni in vicinanza con l'antica corte storica.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

E' DEL PARERE

che il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale denominato "Alzeri" in variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Vigasio (VR), descritto in premessa, sia meritevole di approvazione definitiva, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985 e come composto da:

- Tav. n. 1 Inquadramento urbanistico scale varie;
- Tav. n. 3 Stato di progetto scala 1:1.000;
- Tav. n. 4 Planivolumetrico scala 1:1.000;
- All. 10 Piano finanziario – Computo metrico estimativo;
- All. 11 Schema di convenzione.

Vanno visti n. 5 elaborati.

O M I S S I S

Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art 27
copia conforme all'originale
Consta di n. 3 fogli
Venezia, li 22.11.2006

IL SEGRETARIO
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE
f.to VINCENZO FABRIS